

# ZCP 01

## Zonă construită protejată Zona Centrală

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

**ZCP 01 - Zona Centrală** este parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, iar limitele sale coincid cu cele ale **Ansamblului urban "Centrul istoric Oradea"** clasat în Lista Monumentelor Istorice 2010 cu codul BH-II-a-A-01037.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi și adâncimi variabile, de modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiilor în formă de „L”, I, O sau U, cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone, delimitate conform planșei *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”*:

- SZCP 01\_1 – Zona centrală – Piața Unirii**
- SZCP 01\_2 – Orașul Nou - Vest**
- SZCP 01\_3 – Piața 1 Decembrie**
- SZCP 01\_4 – Orașul Nou - Sud**
- SZCP 01\_5 – Zona de vile str. Armatei Române**
- SZCP 01\_6 – Parcul Bălcescu – Grădina Zoologică**
- SZCP 01\_7 – Zona fostei Școli Regale de Cadeti – Noul Muzeu al Țării Crișurilor**
- SZCP 01\_8 – Ansamblul Cazarma Husarilor**
- SZCP 01\_9 – Zona str. Călărașilor**
- SZCP 01\_10 – Cvartal industrial str. Simion Bărnuțiu**
- SZCP 01\_11 – Zona cazărmilor din str. Armatei Române**
- SZCP 01\_12 – Zona rezidențială străzile General Leonard Mociulschi – Ion Vidu**
- SZCP 01\_13 – Zona strada Lungă**
- SZCP 01\_14 – Ansamblul rezidențial Piața 1 Decembrie**
- SZCP 01\_15 – Centrul civic – Piața Independenței**
- SZCP 01\_16 – Ansamblul rezidențial Calea Clujului**
- SZCP 01\_17 – Cetatea Oradea**
- SZCP 01\_18 – Velența -Vest**
- SZCP 01\_19 – Zona Halei agroalimentare**
- SZCP 01\_20 – Olosig - Vest**
- SZCP 01\_21 – Ansamblul rezidențial al Episcopiei romano catolice**
- SZCP 01\_22 – B-dul Dacia**
- SZCP 01\_23 – Zona străzilor Magnoliei - Rozmarinului**
- SZCP 01\_24 – Ansamblul rezidențial Piața București**
- SZCP 01\_25 – Zona Gării – strada Republicii**
- SZCP 01\_26 – Strada General Gheorghe Magheru**

SZCP 01\_27 – Olosig - Est  
SZCP 01\_28 – Parcul I. C. Brătianu  
SZCP 01\_29 – Zona străzilor Louis Pasteur – Gheorghe Doja  
SZCP 01\_30 – Crișul Repede  
SZCP 01\_31 – Piața Ferdinand - strada Republicii  
SZCP 01\_32 – Olosig – Centru – Parcul Traian

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP 01 - Zona Centrală** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este **ZCP 01 - Zona Centrală**. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea **Institutiei Arhitectului Sef**, CMUAT și a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, dar nu va fi mai mic decât o subzonă, cf Secțiunea 1.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP **ZCP 01 - Zona Centrală** (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către **Institutia Arhitectului Sef** și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

**Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.**

Clădirile asupra cărora este instituită una dintre cele patru categorii de protecție se vor reglementa conform Art. 7, alineat (9) al prezentului regulament.

Pentru orice intervenție care vizează restructurarea unei parcele cu suprafața mai mare decât 3000 mp, se va elabora în prealabil un PUZCP pentru o suprafață minimă dată de SZCP-ul de care aparține parcela în cauză. În sensul prezentei reglementări, prin restructurare se înțelege desființarea sau construirea unui volum corespunzător cu minim 50% din suprafața construită desfășurată existentă la momentul inițial.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care aceasta e situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJC Bihor. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire:

extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

## **B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în planșa PUG\_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

### **Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG\_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțiile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

### **Obiective de utilitate publică, măsuri și recomandări stabilite prin PUG:**

#### **SZCP 01\_1 – Zona centrală – Piața Unirii**

- (a) pietonalizarea și amenajarea străzii Vasile Alecsandri;
- (b) reconfigurarea profilului și reorganizarea circulației pe strada Avram Iancu, cu dezvoltarea componentei pietonale, ciclistice și vegetale;
- (c) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Mihail Kogălniceanu/ str. Mihai Viteazu, cu dezvoltarea componentei pietonale;
- (1) realizarea unei pasarele pietonale peste Criș în prelungirea străzii Nicolae Grigorescu sau lărgirea profilului podului care leagă Piața Unirii de Piața Ferdinand, pentru a înlesni circulația velo și a accentua componenta pietonală

#### **SZCP 01\_2 – Orașul Nou - Vest**

- (a) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Primăriei/ Piața Rahovei, cu dezvoltarea componentei pietonale și punerea în valoare a lăcașelor de cult (acces auto exclusiv ptr. riverani pe str. Piața Rahovei);
- (b) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Bradului/str. Cuza Vodă, cu dezvoltarea componentei pietonale;
- (c) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Avram Iancu/str. Mihail Kogălniceanu, cu dezvoltarea componentei pietonale;
- (d) reconfigurarea profilului și reorganizarea circulației pe strada Avram Iancu, cu dezvoltarea componentei pietonale, ciclistice și vegetale;

#### **SZCP 01\_7 – Zona fostei Școli Regale de Cadeți – Noul Muzeu al Țării Crișurilor**

- (a) realizarea unei legături pietonale între Parcul Bălcescu și malul nordic al pârâului Peța, cf planșei de reglementări;

#### **SZCP 01\_8 – Ansamblul Cazarma Husarilor**

- (a) reamenajarea Pieței Cazărmii, cu dezvoltarea componentei pietonale;

- (b) reabilitarea ansamblului istoric Cazarma Husarilor;
- SZCP 01\_9 – Zona str. Călărașilor**
- (a) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Principatelor Unite/ str. Călărașilor, cu dezvoltarea componentei pietonale;
- SZCP 01\_11 – Zona cazărmilor din str. Armatei Române**
- (a) accesibilizarea malului pârâului Peța și amenajarea unui traseu pietonal de promenadă;
- SZCP 01\_15 – Centrul civic – Piața Independenței**
- (a) facilitarea legăturii pietonale și velo între Parcul 1 Decembrie și Cetatea Oradea;
- SZCP 01\_18 – Velența -Vest**
- (a) reamenajarea străzii Râului și realizarea unei pasarele pietonale peste Calea Mareșal Alexandru Averescu și Criș, în vederea creării unui traseu pietonal Cetatea Oradea – Parcul I.C.Brătianu – Dealul Ciuperca;
- SZCP 01\_19 – Zona Halei agroalimentare**
- (a) realizarea unui parcaj multietajat pentru deservirea pieței și a instituțiilor din zonă, pe bază de PUZCP (pe un amplasament adiacent str. Griviței, stabilit prin PUZCP);
- (b) reorganizarea și reamenajarea ansamblului pieței agroalimentare inclusiv prin eliminarea construcțiilor parazitare și prin reabilitarea celor istorice;
- SZCP 01\_20 – Olosig - Vest**
- (a) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Szigligeti Ede/ str. Ady Endre/ str. Sfântul Apostol Andrei, cu dezvoltarea componentei pietonale;
- (b) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Mihai Eminescu/ str. Dunărea/ Str. Nicolae Iorga/ str. Bicașului, cu dezvoltarea componentei pietonale;
- (c) realizarea unui parcaj public multietajat, baza Voința;
- SZCP 01\_23 – Zona străzilor Magnoliei - Rozmarinului**
- (a) reamenajarea scuarului de la intersecția str. Olimpiadei/ str. Berzei/ str. Șirul Canonicilor/ str. Rozmarinului, cu dezvoltarea componentei pietonale;
- SZCP 01\_27 – Olosig - Est**
- (a) reamenajarea străzii Romaniței, reabilitarea scărilor pietonale de legătură cu str. Olteniței, reabilitarea spațiului verde cuprins între str. Olteniței și CF și reabilitarea pasarelei pietonale peste CF, în vederea asigurării unui traseu pietonal și turistic Cetate – Parcul I. C. Brătianu – Dealul Ciuperca;
- SZCP 01\_31 – Piața Ferdinand - strada Republicii**
- (a) extinderea zonei pietonale Republicii pe tronsonul str. Dunărea – str. Gen. Gh. Magheru (cu asigurarea accesului rutier pt. riverani);

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către **Institua Arhitectului Sef** și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice. Se recomandă organizarea concursurilor de soluții.

Piețele / piațele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

La clădirile noi, parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

Este admisă utilizarea podurilor construcțiilor existente pentru amenajarea de funcțiuni, în condițiile prezentului regulament.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Pentru subzonele:

- SZCP 01\_7 – Zona fostei Școli Regale de Cadeti**
- SZCP 01\_11 – Zona cazărnilor din str. Armatei Române**
- SZCP 01\_17 – Cetatea Oradea**
- SZCP 01\_21 – Ansamblul rezidențial al Episcopiei romano catolice**
- SZCP 01\_22 – B-dul Dacia**

se admit următoarele categorii de funcțiuni:

#### **Instituții publice și de interes pentru public:**

Funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

#### **Spații publice și spații verzi**

Pentru **SZCP 01\_17 – Cetatea Oradea** se interzice orice intervenție de construire / extindere / mansardare peste contraescarpa șanțului cetății până la elaborarea PUZCP 01 sau PUZSZCP 01/17, cu excepția lucrărilor de întreținere / reparație. Clădirile istorice, cu valoare deosebită, cu caracter industrial de pe latura estică a șanțului vor putea fi refuncționalizate / reabilitate. Pentru fundamentarea PUZCP / PUZSZCP se va întocmi o expertiză tehnică asupra stării întregii contraescarpe și un studiu istorico-arhitectural, care va furniza condițiile exacte ale posibilităților de reabilitare / reconstruire / construire peste diferitele segmente ale contraescarpei, precum și eventualele măsuri pentru consolidarea / restaurarea acesteia.

Pentru subzonele:

- SZCP 01\_1 – Zona centrală – Piața Unirii**
- SZCP 01\_8 – Ansamblul Cazarma Husarilor**
- SZCP 01\_10 – Cvartal industrial str. Simion Bărnuțiu**
- SZCP 01\_15 – Centrul civic – Piața Independenței**
- SZCP 01\_19 – Zona Halei agroalimentare**
- SZCP 01\_26 – Strada General Gheorghe Magheru**
- SZCP 01\_31 – Piața Ferdinand - strada Republicii**
- SZCP 01\_32 – Olosig – Centru – Parcul Traian**

se admit următoarele categorii de funcțiuni:

#### **Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:**

(a) activități de interes și cu acces public (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și

primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

Se admite păstrarea, renovarea și extinderea locuințelor existente aflate la parterul imobilelor.

În cazul clădirilor existente cu parter / parter și mansardă prezența locuirii nu e obligatorie, se admite conversia funcțională completă a locuințelor.

În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

#### **Imobile monofuncționale**

(a) instituții publice și de interes pentru public (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială)

(b) funcțiuni de turism

#### **Spații publice și spați verzi.**

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_2 – Orașul Nou - Vest**

**SZCP 01\_4 – Orașul Nou - Sud**

**SZCP 01\_5 – Zona de vile str. Armatei Române**

**SZCP 01\_9 – Zona str. Călărașilor**

**SZCP 01\_12 – Zona rezidențială străzile General Leonard Mociulschi – Ion Vidu**

**SZCP 01\_13 – Zona strada Lungă**

**SZCP 01\_18 – Velența -Vest**

**SZCP 01\_20 – Olosig - Vest**

**SZCP 01\_23 – Zona străzilor Magnoliei - Rozmarinului**

**SZCP 01\_25 – Zona Gării – strada Republicii**

**SZCP 01\_27 – Olosig - Est**

**SZCP 01\_29 – Zona străzilor Louis Pasteur – Gheorghe Doja**

se admit următoarele categorii de funcțiuni:

#### **Locuințe individuale și colective.**

##### **Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:**

(a) activități de interes și cu acces public (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane.

(b) locuințe colective / semicolective la nivelele superioare și eventual la parter. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală.

În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

#### **Imobile monofuncționale**

(a) instituții publice și de interes pentru public (funcțiuni administrative, funcțiuni de administrare a afacerilor, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni terțiare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială)

(b) funcțiuni de turism

#### **Spații publice și spați verzi**

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_14 – Ansamblul rezidențial Piața 1 Decembrie**

**SZCP 01\_16 – Ansamblul rezidențial Calea Clujului**

**SZCP 01\_24 – Ansamblul rezidențial Piața București**

se admit următoarele categorii de funcțiuni:

**Locuințe colective existente și dotări publice.  
Spații publice și spați verzi**

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_3 – Piața 1 Decembrie**

**SZCP 01\_6 – Parcul Bălcescu – Grădina Zoologică**

**SZCP 01\_28 – Parcul I. C. Brătianu**

**SZCP 01\_30 – Crișul Repede**

se admit următoarele categorii de funcțiuni:

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (g) dotări specifice de agrement, sport, petrecerea timpului liber, în cazul bazelor sportive, a ștrandurilor sau a spațiilor verzi cu caracter tematic (Grădina Zoologică);

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

**Toate subzonele:**

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public și a neafectării unor fațade valoroase (cf. pct. 3, Utilizări interzise). Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

- (a) să fie înglobate în corpurile de clădire
- (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

Parcaje la sol în curțile imobilelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) autorizarea unui proiect de amenajare, elaborat de un arhitect cu drept de semnătură, cu avizul favorabil al DJC Bihor
- (b) existența acordului tuturor proprietarilor
- (c) încadrarea în indicii urbanistici ai zonei
- (d) posibilitatea unui acces carosabil, fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului

Pentru **SZCP 01\_19 – Zona Halei agroalimentare**

Funcțiuni specifice pieței agroalimentare, pe amplasamentul existent.

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_14 – Ansamblul rezidențial Piața 1 Decembrie**

**SZCP 01\_16 – Ansamblul rezidențial Calea Clujului**

**SZCP 01\_24 – Ansamblul rezidențial Piața București**

Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament – în spațiile de la parterul blocurilor destinate prin proiectul inițial activităților comerciale, în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiții:

- (a) să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spații publice / trasee (pietonale) de interes.
- (b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public, să fie separate de accesele locuințelor și să nu afecteze integritatea spațiilor verzi.
- (c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp;
- (c) să implice maximum 3 persoane;
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional);
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau



studiile de fundamentare aferente PUD.

Transformarea clădirilor cu specific rezidențial, cu aspect unitar și valoros din punct de vedere arhitectural sau istoric (cf. clasificării PUG), în funcțiuni comerciale, servicii prin deschiderea de goluri noi, prin transformarea ferestrelor în uși de acces exterior care modifică specificul fațadelor.

Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor

Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_14 – Ansamblul rezidențial Piața 1 Decembrie**

**SZCP 01\_16 – Ansamblul rezidențial Calea Clujului**

**SZCP 01\_24 – Ansamblul rezidențial Piața București**

E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente.

E interzisă extinderea spațiilor de la parterul blocurilor, indiferent de destinație, prin adăugarea de corpuri/ balcoane/ terase de orice fel.

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

#### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric aferent PUD.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se pot aplica și alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc.

Prin excepție, în situația în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Pentru parcelele învecinate în mod direct, pe limita posterioară, cu Parcul Șanțul Cetății, clădirile se vor dispune atât pe aliniamentul străzilor de acces (str. Griviței, str. C-tin Dobrogeanu Gherea, str.Redutei, Calea Clujului), cât și pe limita orientată spre parc, în așa fel încât să dezvolte o fațată spre parc pe întreaga lățime a limitei posterioare. Pentru corpurile de clădire orientate spre parc, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). Analiza volumetrică se va face obligatoriu în cadrul unui Studiu Volumetric de Incintă unde se va lua în considerare extinderea în timp a tuturor clădirilor de pe parcelă (clădiri actuale și posibile în viitor).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desființate (parazitare) se vor redeschide și dedica, de regulă, rolului inițial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de

construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Suma finală se rotunjește în sus.

Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

Staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor este admisă în condițiile Secțiunii 2, punctul 2, Utilizări admise cu condiționări.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor aplica cumulativ următoarele condiții:

- (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 24 m, respectiv un regim de înălțime de P+4+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 20 m.
- (b) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M, pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 15 m.
- (c) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 17 m, respectiv un regim de înălțime de și respectiv P+2+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mare de 10 m.
- (d) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 14 m, respectiv un regim de înălțime de m și respectiv P+1+M pe străzile cu distanța între aliniamente mai mică de 10 m.
- (e) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Pentru parcelele riverane străzilor situate nemijlocit pe malul Crișului, respectiv exclusiv pe tronsoanele învecinate direct cu malul râului, indiferent de subzonă, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 15 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de P+3+M/ P+3+1R. (str. Sfântul Apostol Andrei, str. Libertății, str. Principatelor Unite, str. Independenței, Aleea Emanuil Gojdu, Calea Mareșal Alexandru Averescu). În cazul parcelelor cu aliniamente opuse (fronturi) la două străzi distincte, această reglementare se aplică exclusiv pe jumătatea parcelei care este orientată spre albia râului.

Fac excepție parcelele riverane străzii str. Emilian Mircea Chitul, unde înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 11 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de P+2.

**SZCP 01\_17 – Cetatea Oradea** – pentru clădirile amplasate pe contraescarpă (partea superioară a zidurilor de fortificație), se va păstra înălțimea existentă, până la aprobarea PUZCP 01 / PUZSZCP 01/17.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### **Clădiri noi**

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice oraşului istoric.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiş. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lăisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Nu se admit tâmplării din PVC.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

### **Clădiri existente**

Intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

### **In cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:**

Intervențiile asupra fațadelor existente vor respecta prevederile, măsurile și recomandările *Studiului de reabilitare a fațadelor din perimetrul ansamblului urban Centrul Istoric Oradea, 2010*.

La intervențiile de reabilitare se va avea în vedere refacerea întregii fațade, evitându-se restaurările fragmentare, pe segmente.

Se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Modificarea golurilor fațadelor este permisă doar în situații de excepție, bine justificate și exclusiv pe baza unor proiecte avizate de CZMI nr. 6. și însușite de DJC Bihor; se interzic modificările de goluri din ferestre în uși în cazurile unor fațade unitare cu valori patrimoniale (a celor clasate sau propuse pentru clasare, cu valoare arhitecturală deosebită sau ambientală), în care există posibilitatea fizică a realizării accesului alternativ în spațiile afectate din alte direcții (gang, curte etc.)

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Nu se admite placarea suprafețelor parietale sau a frontoanelor cu polistiren, lambriuri din plastic, piatră, imitații din piatră, gresie sau alte materiale nespecifice, iar cele deja modificate vor reveni la aspectul inițial.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile materiale și tehnici contemporane – sticlă, oțel etc.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită cu nuanțe de culoare neutre, desaturate. La clădirile mai vechi decât 1880 se va utiliza țigla de tip solzi.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul construcțiilor, care au fost alterate prin intervenții și lucrări de construire anterioare, cu caracter și rezultate incompatibile cu valoarea patrimonială a zonei, sau în baza unor documentații neavizate/neautorizate potrivit legii, orice fel de intervenție nouă va fi permisă doar cu condiția îmbunătățirii aspectului arhitectural și a revenirii – măcar parțial - la situațiile inițiale (originale) ale imobilelor respective.

Pentru reabilitarea blocurilor de locuințe realizate în perioada 1945-1990, se stabilesc următoarele reglementări:

- lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Toate intervențiile cu impact asupra aspectului fațadelor vor avea la bază studii de fațadă, la nivelul întregii clădiri sau a întregii subzone.
- se interzice realizarea de balcoane noi.
- se interzice acoperirea clădirilor cu acoperișuri înclinate tip șarpantă sau cu acoperitori plane vizibile din spațiul public.
- se interzic lucrări de natură a modifica proporțiile golurilor în fațade.
- La înlocuirea tâmplărilor ferestrelor de la locuințe se vor păstra partițiile inițiale ale ferestrelor și dimensiunile elementelor componente ale tâmplăriei.
- În cazul termoizolării exterioare sau a renovării fațadelor se recomandă utilizarea de finisaje similare celor inițiale.
- se interzice utilizarea unei cromatici stridente la nivelul fațadelor. Se recomandă utilizarea culorilor similare celor inițiale.

#### **În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:**

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Nu se vor construi anexe (depozite, garaje, etc.), care prin aspect, materiale, culoare, mod de ocupare a terenului au caracter de parazit sau sunt străine imaginii istorice tradiționale a gospodăriilor zonei.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepție, aceasta poate fi admisă **numai** ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice montarea vizibilă, pe fațadele clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevilor, contoarelor și a bransamentelor de gaz.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire)

destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

În cadrul PUZCP se va inventaria vegetația existentă la nivelul ZCP sau SZCP (arbori), cu menționarea poziției și speciei, dimensiunii și stării. PUZCP va prezenta măsurile necesare pentru prezervarea, îngrijirea și integrarea vegetației în amenajările existente sau propuse.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.

Refacerea sau amenajarea împrejmirilor, amplasarea elementelor de mobilier urban, realizarea de alei sau pavaje, iluminatul exterior, etc. se va face pe bază de proiect, în baza recomandărilor DJC Bihor.

Împrejmirile noi vor avea un soclu opac din zidărie din cărămidă aparentă sau tencuită sau din piatră naturală, cu înălțimea de 80 cm și o parte superioară, realizată din elemente metalice și vopsită mat. Partea superioară va permite vizibilitatea în ambele direcții. Expresia arhitecturală a împrejmirilor va fi una contemporană.

Este interzisă placarea împrejmirilor cu policarbonat.

Împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele de colț:

POT maxim = 75%.

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

POT maxim = 85%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_14 – Ansamblul rezidențial Piața 1 Decembrie**

**SZCP 01\_16 – Ansamblul rezidențial Calea Clujului**

**SZCP 01\_24 – Ansamblul rezidențial Piața București**

ocuparea terenului se va stabili prin PUZCP.

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_3 – Piața 1 Decembrie**  
**SZCP 01\_6 – Parcul Bălcescu – Grădina Zoologică**  
**SZCP 01\_28 – Parcul I. C. Brătianu**  
**SZCP 01\_30 – Crișul Repede**

POT maxim = 10%

## **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_1 – Zona centrală – Piața Unirii**  
**SZCP 01\_7 – Zona fostei Școli Regale de Cadeti**  
**SZCP 01\_8 – Ansamblul Cazarma Husarilor**  
**SZCP 01\_10 – Cvartal industrial str. Simion Bărnuțiu**  
**SZCP 01\_11 – Zona cazărnilor din str. Armatei Române**  
**SZCP 01\_15 – Centrul civic – Piața Independenței**  
**SZCP 01\_17 – Cetatea Oradea**  
**SZCP 01\_19 – Zona Halei agroalimentare**  
**SZCP 01\_21 – Ansamblul rezidențial al Episcopiei romano catolice**  
**SZCP 01\_22 – B-dul Dacia**  
**SZCP 01\_26 – Strada General Gheorghe Magheru**  
**SZCP 01\_31 – Piața Ferdinand - strada Republicii**  
**SZCP 01\_32 – Olosig – Centru – Parcul Traian**

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

CUT maxim = 3,2

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_2 – Orașul Nou - Vest**  
**SZCP 01\_4 – Orașul Nou - Sud**  
**SZCP 01\_5 – Zona de vile str. Armatei Române**  
**SZCP 01\_9 – Zona str. Călărașilor**  
**SZCP 01\_12 – Zona rezidențială străzile General Leonard Mociulschi – Ion Vidu**  
**SZCP 01\_13 – Zona strada Lungă**  
**SZCP 01\_18 – Velența -Vest**  
**SZCP 01\_20 – Olosig - Vest**  
**SZCP 01\_23 – Zona străzilor Magnoliei - Rozmarinului**  
**SZCP 01\_25 – Zona Gării – strada Republicii**  
**SZCP 01\_27 – Olosig - Est**  
**SZCP 01\_29 – Zona străzilor Louis Pasteur – Gheorghe Doja**

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,6

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2,0

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

CUT maxim = 2,4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_14 – Ansamblul rezidențial Piața 1 Decembrie**

**SZCP 01\_16 – Ansamblul rezidențial Calea Clujului**

**SZCP 01\_24 – Ansamblul rezidențial Piața București**

ocuparea terenului se va stabili prin PUZCP.

Pentru subzonele:

**SZCP 01\_3 – Piața 1 Decembrie**

**SZCP 01\_6 – Parcul Bălcescu – Grădina Zoologică**

**SZCP 01\_28 – Parcul I. C. Brătianu**

**SZCP 01\_30 – Crișul Repede**

CUT maxim = 0,1



**SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Cimitire istorice, active, protejate datorită valorilor artistice, urbanistice, ambientale și arhitecturale pe care le înglobează. Sunt remarcabile organizarea și imaginea de ansamblu, monumentele funerare și cavourile istorice, clădirile specifice – capela și administrația, structura vegetației.

Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se află numeroase clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone:

**ZCP 02\_Cimitirul Rulikowsky**

Zona se constituie dintr-o parte din teritoriul cimitirului municipal Rulikowszky, înființat în 1899 și extins treptat până în prezent. Partea considerată „Cimitirul istoric” (1899-1945), are un caracter aparte, cu vegetație abundentă și cu o serie de monumente funerare cu reală valoare plastică / artistică (cavouri, obeliscuri, feronerie). Cimitirul include și o capelă clasată recent și o zonă destinată cultului mozaic, cu câteva cavouri familiale secesion. Protecția se impune datorită valorilor artistice, istorice și memorial - simbolice ale locului și a controlului asupra intervențiilor de construire, mobilare și amenajare.

**ZCP 02\_Cimitirul evreiesc din Velența**

Zona corespunde celui mai mare cimitir israelit din Oradea, cu un mare număr de monumente funerare datând din perioada 1801-1960 și o capelă. Protecția se impune datorită valorii istorice și memorial-simbolice.

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne.

În plus, pentru protejarea valorilor de patrimoniu, se instituie următoarele reglementări:

- (a) trama aleilor este protejată. Modificarea pavimentului acestora se poate face numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI / CZMI
- (b) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, ocuparea spațiului dintre morminte
- (c) construcțiile care au încăperi (cripte, cavouri etc) și mormintele cuprinse în Lista anexă la Obligația de Folosință emisă de către DJC Bihor, cu toate componentele acestora - împrejmuiri, lespezi, pietre funerare etc, sunt protejate. Intervențiile asupra acestora (incluzând desființarea) se fac numai pe baza unei Autorizații de Construire / Desființare, emise cu avizul CNMI / CZMI
- (d) elementele disperate (piatră, feronerie etc) dislocate de la morminte astăzi necunoscute sunt protejate și administrația are obligația conservării lor, cu statut de componente artistice (pot fi utilizate în scopuri muzeale)
- (e) componentele tipizate pentru morminte noi sau pentru reamenajarea celor existente se vor supune avizării CNMI / CZMI în termen de 6 luni de la emiterea de către DJC Bihor a Obligației de Folosință.
- (f) construcțiile funerare noi care au încăperi (cripte, cavouri etc), ca și mormintele noi cu componente netipizate se vor realiza numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI / CZMI
- (g) orice intervenție asupra construcțiilor existente (capelă, clădiri administrative și tehnice, de întreținere, dispozitiv de intrare, platforme etc), ca și desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil, se face

- numai pe baza unei Autorizații de Construire / Desființare, emise cu avizul CNMI / CZMI
- (h) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se va elabora în prealabil un PUD

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP 02 – Cimitire istorice** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este un cimitir istoric.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP **ZCP 02** va fi avizată în prealabil de către **Institua Arhitectului Sef** și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

## B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

### Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Cimitirele existente se învecinează în mod direct cu teritorii urbane sau de urbanizare având funcțiuni de tip rezidențial sau mixt. Zona de protecție sanitară nu mai poate fi organizată conform actualelor norme, astfel încât e necesară realizarea unui studiu de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, pe baza căruia se vor putea aplica măsurile eventual necesare în interiorul fâșiei reglementate de protecție, cu adâncimea de 50 m.

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent acceselor principale (piațete) se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către **Institua Arhitectului Sef** și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor

publice din întregul ansamblu protejat.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (a) lucrări funerare sub și supraterane
- (b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
- (c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- (d) clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- (e) circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale

Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu se admit alte utilizări decât cele enumerate la punctul 1.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

În cazul existenței unor parcele, acestea își vor păstra forma și dimensiunea.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili prin PUZCP.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se conservă accesele existente.

Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Tipurile îmbrăcăminților căilor de circulație utilitară, ale aleilor principale și platformelor existente pot fi schimbate numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CNMI. Pentru aleile secundare se vor folosi numai structuri din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

### Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâlfuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâlfuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Teritoriul cimitirelor istorice e structurat ca spațiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții din aceeași specie.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejurimile istorice orientate spre spațiul public se vor conserva și restaura.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi adecvat funcțiunii.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 2%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,04

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi

corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.



## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Pivnițe tradiționale, practicate în taluzurile versanților în cursul secolelor 19 și 20, pentru a deservi culturile viticole. Fațadele porticelor de acces ale construcțiilor subterane boltite sunt variate și poartă amprenta barocului și clasicismului provincial. Imaginea de ansamblu al ulițelor cu pivnițe, contextul natural precum și majoritatea tâmplăriilor și feroneriilor s-au păstrat nealterate. Ansamblul constituie un element definitoriu al peisajului cultural aferent tradiției viticole din zonă. Se instituie statutul de zonă construită protejată datorită valorii peisajului cultural și a elementelor arhitecturale deosebite.

## A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a **ZCP 03 – Complexul de pivnițe din Episcopia Bihorului** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ZCP.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP **ZCP 03** va fi avizată în prealabil de către **Institua Arhitectului Sef** și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

## B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special* și *Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții*.

### Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*)

Prin PUZCP se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

## C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public aferent acceselor principale se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către **Institua Arhitectului Sef** și de Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Spații de depozitare și de prelucrare a produselor viticole/pomicole aferente culturilor din zonă, în limita pivnițelor existente.

Sunt permise lucrări de reparații/ restaurare/ echipare a spațiilor existente, în condițiile prezentului regulament.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Sunt permise lucrări de extindere a spațiilor pivnițelor existente, cu condiția ca acestea să se limiteze în subteran.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Este interzisă supraetajarea pivnițelor existente.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se va conserva parcelarul existent.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va stabili prin PUZCP.

### **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se va stabili prin PUZCP.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Se va stabili prin PUZCP.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**



Se conservă accesele existente.

Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZCP. Orice nou acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Tipurile îmbrăcăminților căilor de circulație utilitară, ale aleilor principale și platformelor existente pot fi schimbate numai pe baza unei Autorizații de Construire, emise cu avizul CZMI. Pentru aleile secundare se vor folosi numai structuri din agregate compactate.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi asigurat în profilul drumurilor de acces. Este interzisă utilizarea pivnițelor pentru parcare.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se va păstra tipologia tradițională a pivnițelor, cu accesul vizibil la suprafață sub forma unei construcții speciale.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ, PUZCP sau PUD.

Este interzisă supraetajarea pivnițelor existente.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Clădiri existente

Intervențiile asupra fațadelor pivnițelor se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Fațadele pivnițelor vor rămâne cu cărămidă aparentă sau se vor tencui. Nu se permite aplicarea altor finisaje (nici rusticizarea).

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții din aceeași specie.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile istorice orientate spre spațiul public se vor conserva și restaura. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Nu se admit construcții supraterane.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Nu se admit construcții supraterane.